



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

NDP ROSKILDE APS
BREGNERØDVEJ 132, 3460 BIRKERØD
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. februar 2016

Karsten Hagel

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NDP Roskilde ApS Bregnerødvej 132 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 28 33 11 18 Stiftet: 7. januar 2005 Hjemsted: Furesø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Stein Erik Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for NDP Roskilde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Furesø, den 9. februar 2016

Direktion

Stein Erik Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i NDP Roskilde ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for NDP Roskilde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende. Selskabet performer på niveau med ledelsens målsætning for 2015.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

selskabet har afhændet yderligere tre ejerlejligheder til overtagelse i 2016 til en samlet salgpris på kr. 4.170.000

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NDP Roskilde ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.069.299	3.600.922
Andre driftsomkostninger.....		-45.881	0
Af- og nedskrivninger.....		-24.375	-24.375
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.413.105	17.200.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-8.924	433.145
DRIFTSRESULTAT		10.403.224	21.209.692
Andre finansielle indtægter.....		0	10
Andre finansielle omkostninger.....		-4.444.642	-3.360.308
RESULTAT FØR SKAT		5.958.582	17.849.394
Skat af årets resultat.....	1	-1.471.249	-3.127.980
ÅRETS RESULTAT		4.487.333	14.721.414
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.487.333	14.721.414
I ALT		4.487.333	14.721.414

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		19.583	43.958
Investeringsjendomme.....		168.000.000	172.485.100
Materielle anlægsaktiver.....	2	168.019.583	172.529.058
ANLÆGSAKTIVER.....		168.019.583	172.529.058
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		47.287	111.956
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.084	0
Andre tilgodehavender.....		172.088	45.420
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.000	0
Tilgodehavender.....		228.459	157.376
Likvide beholdninger.....		872.237	1.814
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.100.696	159.190
AKTIVER.....		169.120.279	172.688.248
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		22.930.434	18.443.101
EGENKAPITAL.....	3	23.055.434	18.568.101
Hensættelse til udskudt skat.....		9.134.622	8.032.535
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		9.134.622	8.032.535
Gæld til realkreditinstitutter.....		131.748.583	141.361.780
Deposita og forudbetalt leje.....		2.628.516	2.792.446
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	134.377.099	144.154.226
Gæld til pengeinstitutter.....		315.611	246.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.375	51.875
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.687.931	694.938
Selskabsskat.....		369.162	0
Anden gæld.....		141.045	940.508
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.553.124	1.933.386
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		136.930.223	146.087.612
PASSIVER.....		169.120.279	172.688.248
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	369.162	0	
Regulering af udskudt skat.....	1.102.087	3.127.980	
	1.471.249	3.127.980	
 Materielle anlægsaktiver			 2
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....	97.500	131.813.480	
Tilgang.....	0	822.675	
Afgang.....	0	-11.720.881	
Kostpris 31. december 2015.....	97.500	120.915.274	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	53.542	0	
Årets afskrivninger	24.375	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	77.917	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	0	40.671.620	
Årets værdireguleringer.....	0	6.413.106	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	0	47.084.726	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	19.583	168.000.000	
 Egenkapital			 3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	18.443.101	18.568.101
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.487.333	4.487.333
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	22.930.434	23.055.434
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 Langfristede gældsforpligtelser			 4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	141.361.780	131.748.583	0
Deposita og forudbetalt leje....	2.792.446	2.628.516	0
	144.154.226	134.377.099	0
			134.377.099

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 131.748.583 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 168.000.000 kr.